

975

UCHWAŁA Nr XXXII/309/V/2008 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 12 lutego 2008 r.

**w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym,
zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych**

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9a oraz art. 30 ust. 2 pkt 3, w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 37 ust. 4 i art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218), uchwala się, co następuje:

§1. 1. Uznając za celowe zwiększenie efektywności wykorzystania zasobów użytkowych Miasta Poznania gospodarowanych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, przyjmuje się „Zasady gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

2. „Zasady gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych” stanowią podstawę do przyjęcia przez Prezydenta Miasta Poznania regulacji szczegółowych w formie zarządzeń oraz decyzji indywidualnych.

3. Wynajmującym lub wydzierżawiającym w rozumieniu niniejszej uchwały jest Miasto Poznań, reprezentowane przez Prezydenta Miasta Poznania.

4. W zakresie gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym wynajmujący lub wydzierżawiający w szczególności podejmuje następujące działania:

- 1) dokonuje wyboru trybu wylaniania najemcy lub dzierżawcy;
- 2) przeprowadza w zakresie określonym w pkt 1) postępowania przetargowe przewidziane przepisami prawa;
- 3) przeprowadza postępowania przewidziane przepisami prawa w przypadku zbywania lokali;
- 4) zawiera umowy cywilnoprawne w zakresie gospodarowania zasobem użytkowym.

5. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych, lokali z przeznaczeniem na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, garaży oraz nieruchomości zabudowanych budynkami stanowiącymi w całości lokale użytkowe - ich najemcom za cenę ustaloną w sposób określony w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468, Nr 173, poz. 1218).

§2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§3. Traci moc uchwała Nr XC/1039/III/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 2 lipca 2002 roku w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych.

§4. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik
do uchwały Nr XXXII/309/V/2008
Rady Miasta Poznania
z dnia 12 lutego 2008 r.

ZASADY GOSPODAROWANIA KOMUNALNYM ZASOBEM UŻYTKOWYM, ZARZĄDZANYM PRZEZ ZARZĄD KOMUNALNYCH ZASOBÓW LOKALOWYCH

I. Komunalny zasób użytkowy stanowią:

1. lokale użytkowe,
2. garaże,
3. forty i tym podobne budowle,
4. powierzchnie ścian budynków i budowli przeznaczone na cele reklamowe,
5. powierzchnie dachów budynków i budowli przeznaczone na cele telefonii komórkowej,
6. stacje paliw,
7. nieruchomości zabudowane budynkami stanowiącymi w całości lokale użytkowe,
8. grunty komunalne usytuowane w granicach nieruchomości zarządzanych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych,
9. ogródki przydomowe.

II. Cele gospodarowania zasobem użytkowym Miasta Poznania:

Podstawowym celem gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym jest pozyskiwanie przychodów na utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków komunalnych, a także budynków stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Miasta Poznania, oraz podnoszenie standardu lokali wchodzących w jego skład, a nadto:

- zabezpieczenie potrzeb lokalowych podmiotów działających na rzecz społeczności lokalnej,
- tworzenie stabilnych warunków najmu dla podmiotów prowadzących na obszarze Gminy działalność gospodarczą i społecznie użyteczną.

III. Kierunki realizacji wyznaczonych celów:

1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości, obejmująca w szczególności ocenę popytu i podaży, preferencje najemców, monitoring obowiązujących stawek czynszu.
2. Ocena zwalnianych składników zasobu użytkowego pod względem:
 - 1) stanu technicznego;
 - 2) przewidywanych zysków z tytułu czynszu;
 - 3) sposobu ich optymalnego wykorzystania.

3. Zapewnienie efektywnego gospodarowania zasobem użytkowym poprzez aktywne poszukiwanie i pozyskiwanie najemców.

4. Pozyskiwanie nowych lokali poprzez adaptację na cele użytkowe zasobów o innym przeznaczeniu.

5. Podnoszenie standardu lokali w celu zwiększenia stawki czynszu.

6. Efektywna windykacja zaległości z tytułu opłat związanych z korzystaniem z zasobu użytkowego, poprzez odpowiednie zabezpieczenie roszczeń wynajmującego lub wydzierżawiającego, bieżący monitoring zadłużenia, wprowadzenie procedur usprawniających proces windykacji.

IV. Kryteria wyboru najemców:

1. Wybór najemcy następuje w wyniku:

- 1) aukcji – dotyczy lokali, których najemcy wylaniani są według kryterium wysokości zaoferowanej stawki czynszu;
- 2) pisemnego przetargu - dotyczy lokali, nieruchomości zabudowanych budynkami stanowiącymi w całości lokale użytkowe i stacji paliw, których najemcy wylaniani są przy uwzględnieniu, obok kryterium wysokości stawki czynszu, także innych kryteriów, jak np. rodzaju preferowanej przez wynajmującego działalności, która ma być prowadzona w lokalu, proponowanej przez najemcę wielkości własnych nakładów finansowych przeznaczonych na remont lub adaptację lokalu;
- 3) postępowania w trybie bezprzetargowym - dotyczy:
 - a) lokali, w których ma być prowadzona działalność w zakresie pomocy społecznej, oświatowa, kulturalna, charytatywna, itp.,
 - b) lokali, których najemców nie udało się wyłonić w trybie aukcji lub pisemnego przetargu, z tym zastrzeżeniem, iż wybór najemcy w tym trybie poprzedzony być musi podaniem informacji o możliwości najmu tych lokali do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Poznania,
 - c) lokali nieatrakcyjnych dla potencjalnych najemców, w szczególności położonych w piwnicach, suterenach, oficynach, fortach, na poddaszach, lokali wymagających poniesienia znacznych nakładów remontowych, itp.,
 - d) lokali przekazywanych gminnym jednostkom organizacyjnym,
 - e) dachów budynków i budowli z przeznaczeniem na cele telefonii komórkowej,
 - f) ścian budynków i budowli z przeznaczeniem na cele reklamowe,
 - g) lokali usytuowanych w budynkach stanowiących współwłasność Miasta Poznania,

- h) lokali zwalnianych przez dotychczasowych najemców, pod warunkiem zawarcia przez nowych najemców umów najmu tych lokali z rynkową stawką czynszu,
- i) przypadku zawarcia za zgodą obu stron, tj. wynajmującego i dotychczasowego najemcy kolejnej umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony na dotychczasowych lub korzystniejszych dla wynajmującego warunkach z rynkową stawką czynszu, w sytuacji gdy dotychczasowa umowa wygasła w skutek upływu czasu, na jaki została zawarta lub została rozwiązana,
- j) przypadku zmiany formy organizacyjno – prawnej najemcy, pod którą prowadzi on działalność gospodarczą,
- k) lokali powstałych w wyniku podziału lokalu lub łączenia dwóch lokali,
- l) gruntów komunalnych usytuowanych w granicach nieruchomości zarządzanych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych,
- m) lokali z przeznaczeniem na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- n) garaży,
- o) lokali wynajmowanych spółkom prawa handlowego, których Miasto Poznań jest jedynym akcjonariuszem albo współnikiem.

2. Stawka czynszu za lokal użytkowy i garaż winna uwzględniać ich stan techniczny i położenie, z zastrzeżeniem ust. 3. Ustalenie wysokości stawki czynszu za lokal użytkowy i garaż oraz powierzchnię ścian budynków przeznaczonych na cele reklamowe i powierzchnię dachów budynków przeznaczonych na cele telefonii komórkowej należy, z zastrzeżeniem ust. 3, 5 i 6, do kompetencji wynajmującego. Poza przypadkami określonymi w ust. 1, pkt. 1) w ustaleniu stawki czynszu bierze udział Zespół ds. negocjacji stawek czynszowych i przetargów ofertowych powołany przez Prezydenta Miasta Poznania. Członkami zespołu są m.in. trzej radni Miasta Poznania. Dopuszcza się ustalanie stawek czynszu przez wynajmującego na zasadach zaakceptowanych przez zespół bez przeprowadzania indywidualnych negocjacji zespołu z najemcą. Wysokość stawki czynszu z tytułu najmu gruntu ustali Prezydent Miasta Poznania.

3. Minimalne stawki czynszu dla publicznych przedszkoli, szkół i placówek oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Miasto Poznań, niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej, oraz rad osiedli - ustali Prezydent Miasta Poznania.

4. Gminne jednostki organizacyjne, z wyłączeniem podmiotów, o których mowa w ust. 3, obowiązane są uiszczać czynsz w wysokości odpowiadającej rynkowej stawce czynszu.

5. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji o wskaźnik równy wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”, za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Waloryzacja nie dotyczy stawki czynszu za najem gruntów.

6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Poznania może odstąpić od przeprowadzenia waloryzacji stawek czynszu.

7. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu wynajmujący uprawniony jest do naliczenia odszkodowania. Wysokość i zasady naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu ustali Prezydent Miasta Poznania.

8. Zawarcie umowy najmu poprzedzone musi być zabezpieczeniem roszczeń wynajmującego z tytułu zawartej umowy. Rodzaj zabezpieczenia ustali Prezydent Miasta Poznania. Dopuszcza się możliwość zwolnienia jednostek sektora finansów publicznych oraz spółek prawa handlowego, których Miasto Poznań jest jedynym akcjonariuszem lub współnikiem, z ustanowienia zabezpieczenia na podstawie indywidualnych decyzji wynajmującego.

9. Umowy najmu zasobu użytkowego (z wyłączeniem gruntów) zawierane są:

- 1) na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia;
- 2) na wniosek najemcy – na czas oznaczony:
 - a) nie dłuższy niż 5 lat, w przypadku gdy najemca nie jest zobowiązany do poniesienia znacznych nakładów finansowych na przedmiot najmu,
 - b) dłuższy niż 5 lat, z wyłączeniem dachów budynków i budowli na cele telefonii komórkowej, w przypadku gdy najemca zobowiązuje się ponieść znaczne nakłady finansowe na przedmiot najmu, w szczególności związane z jego remontem, adaptacją, modernizacją, rozbudową lub budową,
 - c) nie dłuższy niż 10 lat w przypadku najmu powierzchni dachów budynków i budowli na cele telefonii komórkowej.

10. Zasadność i wartość nakładów poniesionych przez najemcę podlegać będzie weryfikacji przez wynajmującego.

11. Umowy najmu gruntu zawierane są na czas nieoznaczony lub oznaczony do 3 lat, z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Umowy najmu gruntu przeznaczonego na cele telefonii komórkowej zawierane są na czas nieoznaczony lub na wniosek najemcy na czas oznaczony do 10 lat.

13. W przypadku dotychczasowych najemców dodatkowym warunkiem zawarcia umowy najmu jest terminowe wywiązywanie się przez najemcę ze zobowiązań, wynikających z aktualnej umowy najmu.

V. Kryteria wyboru dzierżawców:

- 1. W dzierżawę oddaje się z zasobu użytkowego ogródki przydomowe.
- 2. Dzierżawcy ogródków przydomowych wyłaniany są w trybie:
 - 1) Bezprzetargowym;
 - 2) konkursu ofert, w przypadku gdy o zawarcie umowy dzierżawy ogródka przydomowego ubiegać się będzie więcej niż jeden wnioskodawca.

3. Stawkę czynszu za dzierżawę ogródka przydomowego ustali Prezydent Miasta Poznania.

4. Stawka czynszu nie podlega waloryzacji.

5. Za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu umowy wydzierżawiający uprawniony jest do naliczenia odszkodowania. Wysokość i zasady naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy ustali Prezydent Miasta Poznania.

6. Zawarcie umowy dzierżawy ogródka przydomowego nie wymaga złożenia zabezpieczeń.

7. Umowy dzierżawy zawierane są na czas nieoznaczony.

VI. Sprzedaż lokali, garaży, fortu i tym podobnych budowli, stacji paliw, nieruchomości zabudowanych budynkami stanowiącymi w całości lokale użytkowe, wchodzących w skład komunalnego zasobu użytkowego:

1. Sprzedaż może nastąpić w przypadku:

1) lokali użytkowych, garaży, fortu i tym podobnych budowli, stacji paliw, nieruchomości zabudowanych budynkami stanowiącymi w całości lokale użytkowe,

gdy koszty związane z ich utrzymaniem są wyższe od uzyskiwanych przychodów z najmu oraz przemawia za tym wysokość kosztów koniecznych prac remontowych;

2) pustostanów, których nie udało się wynająć przez okres co najmniej 1 roku;

3) lokali użytkowych i garaży, gdy znajdują się one w budynku, w którym Miasto Poznań dysponuje udziałami mniejszymi niż 99% udziałów i przemawiają za tym względy ekonomiczne.

2. Nabywca lokalu użytkowego, garażu, fortu i tym podobnej budowli, stacji paliw, nieruchomości zabudowanych budynkami stanowiącymi w całości lokale użytkowe, zobowiązany jest do poniesienia wszelkich kosztów związanych z jego nabyciem, w tym w szczególności sporządzenia operatu szacunkowego, dokumentów geodezyjnych, aktu notarialnego.

3. Decyzję o przeznaczeniu poszczególnych składników zasobu do sprzedaży podejmuje Prezydent Miasta Poznania po zaopiniowaniu przez Zespół ds. sprzedaży nieruchomości, w skład którego wchodzi m.in. trzech radni Miasta Poznania.

976

UCHWAŁA Nr XVIII/108/2008 RADY GMINY DRAWSKO

z dnia 20 lutego 2008 r.

w sprawie: ustalenia zasad zwolnień z podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 7 ust 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zmianami) Rada Gminy Drawsko uchwala co następuje:

§1. Niniejsza uchwała reguluje zwolnienia od podatku od nieruchomości stanowiące pomoc de minimis w rozumieniu Rozporządzenia Komisji (WE) Nr 1998/2006 z 15.12.2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz.Ur.UE L Nr 379 z 28.12.2006 r.)

§2. Wartość zwolnienia od podatku od nieruchomości łącznie z wartością innej pomocy de minimis uzyskanej przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą w dowolnie

ustalonym okresie trzech lat podatkowych nie może przekroczyć kwoty stanowiącej równowartość 100 tys. euro.

§3. Zwalnia się od podatku od nieruchomości budynku lub ich części nowo wybudowane, jak też zaadaptowane pustostany, związane z działalnością gospodarczą, w tym produkcyjną lub usługową przez okres: 12 miesięcy - jeżeli przedsiębiorca wybudował lub zaadaptował pustostan.

§4. Zwalnia się od podatku od nieruchomości grunty nowo zajęte na działalność gospodarczą przez okres 12 miesięcy począwszy od chwili ich zajęcia celem prowadzenia działalności gospodarczej.

§5. Zwolnienie stosowane jest poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozpoczęto działalność po zaadaptowaniu pustostanu, a jeżeli dzia-